



## Vergabekriterien und Vertragsbestimmungen Feldscheunengebiet<sup>1</sup>, Ortsteil Wachendorf

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feldscheunengebiet“, Ortsteil Wachendorf, ist ein Sondergebiet für landwirtschaftliche Schuppen ausgewiesen. Damit soll der Bedarf an landwirtschaftlichen Geräteschuppen im Ortsteil gedeckt werden.

In diesem Gebiet sollen Personen, die Landwirtschaft im Nebenerwerb betreiben bzw. deren landwirtschaftlicher Betrieb nicht privilegiert ist, Schuppen zur Unterbringung ihrer land- oder forstwirtschaftlich genutzten Fahrzeuge, Maschinen und Geräte sowie zur Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Futtermittel errichten können, wodurch die Pflege der Kulturlandschaft erleichtert werden soll.

Gleichzeitig sollen Personen, die sich im Rahmen der Bewirtschaftung von Obstbauflächen oder Grundstücken mit hoher landschaftspflegerischer oder naturschützender Wirkung um den Natur- und Artenschutz bemühen, im Bedarfsfall vorrangig die Möglichkeit erhalten, einen Schuppen errichten zu können. Damit unterstützt die Gemeinde diesen Beitrag zum Natur- und Artenschutz.

Gleichzeitig sind die Zugangsvoraussetzungen so ausgestaltet, dass eine Vergabe an Personen, die sonstige Landwirtschaft im Nebenerwerb betreiben, weiterhin möglich ist. Dies liegt vor allem darin begründet, dass das Vorkommen an Streuobstwiesen und Obstbauflächen auf Starzacher Gemeindegebiet grundsätzlich nur begrenzt ist.

Die Vergabe der Grundstücke soll diesen Nutzungszweck fördern und mittelfristig sichern.

### Voraussetzungen für die Berücksichtigung (Vergabekriterien)

Für die Berücksichtigung bei der Vergabe eines Grundstücks im Feldscheunengebiet müssen Bewerbende das Vorliegen folgender Voraussetzungen nachweisen bzw. sich wie folgt verpflichten:

- 1) Personen, die einen privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb führen, sind vom Zugang zum Vergabeverfahren ausgeschlossen.
- 2) Eine ausreichende, zumutbare Unterstellmöglichkeit für die zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen notwendigen Arbeitsgeräte und –mittel bzw. zur Lagerung der Erzeugnisse ist nicht vorhanden oder entfällt künftig. Personen, die eine Unterstellmöglichkeit innerorts aufgeben, um dort Fläche für Wohnbau (Nachverdichtung) zu schaffen, werden bevorzugt berücksichtigt.
- 3) Bewerbende bewirtschaften jeweils im Eigentum stehende oder langfristig gepachtete landwirtschaftliche Flächen vorrangig im Starzacher Gemeindegebiet nachhaltig, langfristig und standortgerecht in folgendem Umfang:
  - a) Mindestens 40 ar Obstbauflächen **oder**
  - b) Mindestens 1 ha sonstige landwirtschaftliche Flächen.
- 4) Ein anderes geeignetes Grundstück zur Errichtung eines Geräteschuppens steht den Bewerbenden jeweils nicht zur Verfügung.

---

<sup>1</sup> Diese Vergabekriterien gelten ausschließlich für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feldscheunengebiet“, nicht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feldscheunengebiet 1. Änderung“

- 5) Liegen zeitgleich mehr Bewerbungen vor als Baumöglichkeiten zur Verfügung stehen, gilt diese Reihenfolge:
- a) Bewerbende, die Streuobstwiesen oder Grundstücke mit anderer, hinsichtlich ihrer landschaftspflegerischen oder naturschützenden Wirkung vergleichbaren Nutzungsart in Landschafts-, Naturschutz- oder in ausgewiesenen Flora-Fauna-Habitat-Gebieten (FFH-Gebieten) bewirtschaften haben Vorrang vor
  - b) Bewerbenden, die Streuobstwiesen außerhalb von Landschafts-, Naturschutz- oder FFH-Gebieten bewirtschaften. Diese haben Vorrang vor
  - c) Bewerbenden, die sonstige landwirtschaftliche Flächen bewirtschaften.
- Sollte es nach Anwendung dieser Kriterien immer noch zu viele Bewerbungen geben, wird eine Entscheidung im Losverfahren durchgeführt.
- 6) Anträge von örtlichen Vereinen können ausnahmsweise berücksichtigt werden, wenn der Vereinszweck den Belangen der Landwirtschaft sowie des Landschafts- und Naturschutzes dient und/oder der Verein für seine Mitglieder in erheblichem Umfang Maschinen und Geräte vorhält, welche für die Bewirtschaftung von landschaftspflegerisch oder naturschützenden wertvollen landwirtschaftlichen Flächen notwendig sind. Auf Antrag entscheidet der Gemeinderat, welcher Verkaufspreis gegenüber örtlichen Vereinen aufgerufen wird.

## Vertragsbestimmungen

Für die Verkäufe der Grundstücke im Feldscheunengebiet gelten folgende wesentliche Vertragsbestimmungen:

- Bauverpflichtung zur Erstellung des landwirtschaftlichen Schuppens innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss,
- Zivilrechtliche Absicherung der Gestaltungsvorschriften entsprechend der Vorschriften des Bebauungsplans,
- Erfüllung eventuell vorhandener Pflanzgebote,
- Sicherung des Nutzungszwecks durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch,
- Vertragliches Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde bei Nichterfüllung der Bauverpflichtung und für den Fall, dass der jeweilige Schuppen nicht bzw. nicht mehr ausschließlich landwirtschaftlich genutzt wird oder die Bewirtschaftung der Grundstücke, welche maßgeblich für die Vergabeentscheidung waren, nicht mehr ausgeübt wird,
- Die Ausübung des Wiederkaufsrechts soll nach entsprechender Abmahnung auf der Basis des beim Verkauf zugrunde gelegten Preises möglich sein. Zusätzlich zu diesem qm-Preis wird im Rückkaufsfall ein Ersatz der baulichen Aufwendungen für einen bereits erstellten Schuppen in Höhe eines gutachterlich festgestellten Gebäudewertes geleistet.
- Sollte eine Unterstellmöglichkeit innerorts aufgegeben werden, um dort Wohnraum zu schaffen, wird ein Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde vereinbart, falls die Nachverdichtung nicht innerhalb von 5 Jahren nach Herstellung des Schuppens baurechtlich genehmigt und innerhalb von weiteren zwei Jahren realisiert wird.

## Rechtliche Hinweise

Diese Richtlinien begründen keine unmittelbaren Rechtsansprüche. Die Rechtsbeziehungen zwischen Gemeinde Starzach und einzelnen Bewerbenden werden ausschließlich durch abzuschließende Grundstückskaufverträge geregelt.